

483

UNIVERSIDAD DEL SALVADOR

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS

MAESTRIA EN DERECHO ECONOMICO PRIVADO

“Cuantificación económica de las expensas ordinarias y  
extraordinarias”

DIRECTOR/A: Dra. Graciela Lovece.-

USAL  
UNIVERSIDAD  
DEL SALVADOR



Dra. Mónica B. Hise.-



TESINA.-.....	2
I.- INTRODUCCION.-.....	2
II.- ¿QUÉ INMUEBLES PUEDEN SER OBJETO DE PROPIEDAD HORIZONTAL?.- .....	3
III.- CONCEPTO.- DIFERENCIA ENTRE GASTOS ORDINARIOS Y EXTRAORDINARIOS.- FONDO DE RESERVA.- FACULTAD DE OPONERSE.- GASTOS ORIGINADOS EN ACTOS DE LOS CONSORCISTAS.- .....	4
a.- Concepto.- .....	4
b.- Gastos ordinarios y extraordinarios.- .....	6
c.- Los gastos extraordinarios y los inquilinos.- .....	7
d.- Fondo de reserva.- .....	9
e.- Facultad de oponerse.- .....	11
f.- Expensas originadas en actos de los consorcistas.- .....	13
g.- Abandono de la unidad.- .....	17
IV.- MONTO A ABONAR CONFORME PORCENTUALES CORRESPONDIENTES A CADA UNIDAD.-.....	20
V.- DISTINTAS FORMA DE LIQUIDARSE LAS EXPENSAS.- POR MES ADELANTADO O VENCIDO.- .....	24
VI.- TITULAR DEL CREDITO POR EXPENSAS.- .....	26
VII.- SUJETO OBLIGADO AL PAGO.- .....	27
a.- Sujeto pasivo plural.- .....	27
b.- El caso del inquilino.- .....	29
c.- El caso del adquirente con boleto de compraventa.- .....	30
VIII.- LA INSCRIPCION DE UNA UNIDAD COMO “BIEN DE FAMILIA”. ¿Impide su ejecución por deudas de expensas comunes?.....	32
IX.- ¿QUÉ SUCEDE CUANDO UNA UNIDAD DEBE EXPENSAS Y ADEMÁS SE ENCUENTRA HIPOTECADA?.....	38
X.- SE PUEDEN RECIBIR PAGOS PARCIALES.- PRECAUCIONES QUE DEBEN TOMARSE.- .....	41
XI.- TENDENCIA JURISPRUDENCIAL EN MATERIA DE INTERESES.- .....	43
XII.- INTIMACION EXTRAJUDICIAL PREVISTA EN ALGUNOS REGLAMENTOS.- .....	48
XIII.- CONCLUSION.- .....	49
BIBLIOGRAFIA CONSULTADA.-.....	51

## TESINA.-

### I.- INTRODUCCION.-

El régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la coexistencia de distintos copropietarios, con derechos de dominio común en un mismo edificio, que trae aparejado un complejo de obligaciones recíprocas entre sus titulares dominiales, una de las cuales es el relativo al pago de las expensas comunes.

El presente trabajo está dedicado al tema concerniente a las expensas.

Intentaré realizar un análisis tanto legal, como doctrinario y jurisprudencial en esta materia.

Comenzaré explicando cuales son los inmuebles que pueden ser objeto de propiedad horizontal, que se entiende por “expensas”, analizaré el artículo 8 de la ley 13.512, el tema relativo al fondo de reserva, monto que le corresponde abonar a cada unidad de acuerdo al porcentual que tenga el departamento, luego veremos la distinta forma de liquidar las expensas -es decir por mes adelantado o mes vencido-, luego ahondaré en la problemática que acarrea la falta de pago de las mismas, diferenciaré entre quien es el titular del crédito y quienes son los sujetos obligados su pago, veremos que sucede cuando el inmueble se encuentra inscripto como bien de familia, el supuesto del adquirente en subasta judicial, que sucede cuando del producido del

remate no alcanza a cubrirse la deuda por un crédito hipotecario y la deuda por expensas, ¿quien tiene privilegio?. Por último veremos el supuesto de pagos parciales, la tendencia jurisprudencial en materia de intereses y que hacer cuando en el reglamento de copropiedad se encuentra prevista la intimación extrajudicial.

## **II.- ¿QUÉ INMUEBLES PUEDEN SER OBJETO DE PROPIEDAD HORIZONTAL?.-**

Debe entenderse que esta forma de división de la propiedad sólo resulta concebible respecto de un inmueble edificado. La existencia de un único terreno en el que se emplaza una estructura común que posibilita la agrupación de unidades de distintos dueños, determina la existencia de los derechos de ellos sobre partes privativas y la participación en una cierta proporción sobre las partes comunes.

El art. 1 de la ley 13.512 dispone que: *“Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.*

Tal como resulta del texto de la ley, no necesariamente las unidades funcionales deben desarrollarse en varios pisos. Puede haber propiedad horizontal en una sola planta, con un acceso común desde la vía pública, hacia los departamentos que componen el inmueble.

Nuestros tribunales se han expedido al respecto diciendo que: *“La construcción de dos unidades de propiedad individual en una sola planta que por sus dimensiones no admite subdivisión parcelaria, llamada comúnmente ‘vertical’, está incluida en el régimen de la ley 13.512”*.

Por tanto el objeto de la propiedad horizontal se limita a un inmueble edificado. En él, cada copropietario tiene un derecho exclusivo sobre partes privativas y un derecho común sobre otras, al sólo efecto de hacer posible el primero.

**III.- CONCEPTO.- DIFERENCIA ENTRE GASTOS ORDINARIOS Y EXTRAORDINARIOS.- FONDO DE RESERVA.- FACULTAD DE OPONERSE.- GASTOS ORIGINADOS EN ACTOS DE LOS CONSORCISTAS.-**

**a.- Concepto.-**

El artículo 8 de la ley 13.512 en su primer párrafo dispone que: *Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, las expensas de*

*administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro. Están obligados en la misma forma, a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio común y a las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en miras a obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta."*

Con el término expensas se hace referencia a los gastos que se originan con motivo de la administración, conservación, mejoramiento y funcionamiento de las cosas y servicios de propiedad común, y las innovaciones que significan mejoras en beneficio de todos los copropietarios y que superan los gastos ordinarios.

Con frecuencia se confunde el concepto y se supone que las expensas (en general) se subdividen en dos especies: las comunes y las extraordinarias. Ello no es así. Los gastos pueden ser "ordinarios" o extraordinarios" pero las expensas que involucran a unos y a otros son siempre expensas comunes, pues se trata de erogaciones destinadas a solventar el mantenimiento del inmueble común.